



# Regione del Veneto

Deliberazione della Giunta  
(7<sup>^</sup> legislatura)

**CentroDoc**



0013.03.4.0.00.1 - VE99

**VE99**

strumento  
**V.PRG Murano (VEDI VE107-125)**

elaborato  
**Delibera di approvazione**

fase / rev documento  
**approvazio / 0 delibera di approvazione**

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

Presidente  
V. Presidente  
Assessori

Giancarlo	<del>Galan</del>
Fabio	Gava
Luca	<del>Bellotti</del>
Renato	Chisso
Giancarlo	Conta
Antonio	De Poli
Marino	Finozzi
Massimo	Giorgetti
Raffaele	Grazia
<del>Antonio</del>	<del>Padoin</del>
Floriano	Pra
Ermanno	Serrajotto
Raffaele	Zanon

Segretario

Antonio Menetto

n. **4037** del **15 DIC. 2000**

Oggetto: Comune di Venezia  
Piano Regolatore Generale  
Variante per l'isola di Murano.  
Approvazione con modifiche d'ufficio  
Art. 45 - L.R. 27/6/85, n. 61.



## RENATO CHISSO

L'Assessore ~~alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin~~, riferisce:

"Il Comune di Venezia è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R. del 17.12.1962. Con deliberazione di Consiglio n. 139 del 27.6.1997, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 98.03870 del 22.6.1998.

La pubblicazione ed il deposito del progetto sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi sono pervenute n. 26 osservazioni sulle quali il Consiglio Comunale si è espresso con Deliberazione n. 74 del 25.5.1998.

Inoltre il Comune con deliberazione di Consiglio n. 338 in data 20/21 luglio 1997 ha adottato una successiva variante riguardante la normativa del nuovo strumento precedentemente adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 139/97.

La procedura di pubblicazione e deposito di quest'ultima variante normativa è regolarmente avvenuta, ed a seguito di essa non sono pervenute osservazioni.

Il Comune ha preso atto della mancanza di osservazioni con deliberazione del Consiglio n. 109 del 20/21 luglio 1998.

Direttamente alla Regione sono pervenute n. 5 osservazioni.

La variante è stata sottoposta all'esame:

- della Commissione Tecnica Regionale, la quale si è espressa con parere n. 227 del 24.5.2000 con 14 voti unanimi favorevoli, ed il voto consultivo di astensione espresso dal Rappresentante del Comune;
- della Commissione per la Salvaguardia di Venezia la quale nella seduta n. 14/00 del 18.7.2000, con voto n. 19/43401, ha espresso parere favorevole confermando il parere della Commissione Tecnica Regionale n. 227 del 24.5.2000;
- della Seconda Commissione Consiliare la quale con nota n. 10327/0702 del 14.9.2000 ha espresso all'unanimità parere favorevole confermando le modifiche d'ufficio proposte dalla Commissione Tecnica Regionale in data 24.5.2000, argomento n. 227, integrate dallo stralcio integrale degli interventi denominati PP1 e PP2.

Ritenuto che il parere espresso dalla Seconda Commissione Consiliare sia condivisibile, riconoscendo che lo stralcio dell'edificabilità anche dell'ambito PP1, è motivato dall'esigenza che il Comune predisponga preventivamente e prioritariamente lo studio di fattibilità dell'area

interessata, in modo da risolvere in maniera definitiva tutti gli elementi negativi presenti nella relazione geologica. Di conseguenza, analogamente alla riclassificazione introdotta per l'area appartenente all'ambito PP2 già oggetto di stralcio nel voto della Commissione Tecnica Regionale n. 227 del 24.5.2000, anche l'area edificabile stralciata viene riclassificata "verde pubblico" assumendo la medesima destinazione della porzione attigua."

### RENATO CHISSO

L'Assessore ~~alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin~~, conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale, il seguente provvedimento.

### LA GIUNTA REGIONALE RENATO CHISSO



~~UDITO il relatore Assessore competente, incaricato dell'istruttoria dell'argomento in questione ai sensi del II° comma dell'art. 33 dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica;~~

VISTE le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, nonché la Legge Regionale 27.6.1985, n. 61 e le loro modifiche ed integrazioni;

### DELIBERA

- 1) di approvare con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85, la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia per l'Isola di Murano, facendo proprie le motivazioni e le conclusioni contenute nel citato parere della Commissione Tecnica Regionale, come confermato dal parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia e con quanto modificato dal parere della Seconda Commissione Consiliare, così come sopra riportato e recepito, che si allegano quale parte integrante del presente provvedimento come composta da:
  - Tav. B0 - Ambiti territoriali di trasformazione - scala 1:2.000;
  - Tavole serie B1 - Categorie tipologiche delle unità di spazio (n. 10 elementi in scala 1:500);
  - Tav. B2 - Aree assoggettate agli standard dalla legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 - scala 1:2.000;
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Estratto del dispositivo - punto 1) della delibera di Consiglio Comunale n. 338 del 29-30 settembre 1997, contenente il testo modificato dell'art. 11, parte II, N.T.A.;
- 2) di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nel B.U.R. in base al disposto della L.R. 8.5.1989, n. 14, art. 2.

Sottoposto a votazione, il presente provvedimento risulta approvato a voti unanimi e palesi.

IL SEGRETARIO

- dott. Antonio Menetto -

IL PRESIDENTE

- on. dott. Giancarlo Galan -

IL VICE PRESIDENTE  
Avv. Fabio Gava

MF/

4037

15 DIC. 2000

REGIONE DEL VENETO  
COMMISSIONE TECNICA REGIONALE  
'Sezione Urbanistica'

Argomento n. 227 in data 24.05.2000

**OMISSIS**  
**P A R E R E**

Oggetto: Comune di Venezia

**Variante al P.R.G. per l'isola di Murano** ai sensi e per gli effetti della LR 61/85 e della LR 80/80, anche ai fini dell'adeguamento al P.A.L.A.V.

**1) - PREMESSE**

Il Comune di Venezia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. del 17.12.1962, successivamente modificato.

Con deliberazione di Consiglio n. 139 in data 27.06.1997 esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota numero 98.03807 del 22.06.1998.

La procedura di pubblicazione e deposito del progetto è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 22 osservazioni nei termini, e n. 4 osservazioni fuori termine debitamente elencate e numerate in apposito elenco, alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio n. 74 in data 25.05.1998.

Inoltre il Comune con deliberazione di Consiglio n. 338 in data 20/21 luglio 1997 esecutiva a tutti gli effetti, ha adottato una successiva variante riguardante la normativa del nuovo strumento precedentemente adottato con delib. C.C. n. 139/97.

La procedura di pubblicazione e deposito di quest'ultima variante normativa è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa non sono pervenute osservazioni.

Il Comune ha preso atto della mancanza di osservazioni con deliberazione del Consiglio n. 109 del 20/21 luglio 1998.

Direttamente in Regione sono pervenute n. 5 osservazioni.

Ai sensi dell'art. 81 del DPR 24.07.1977 n. 616, così come riformulato dal DPR 18.04.1994 n. 383 e dalla nota del Commissario di Governo n. 3490/331315/2 del 15.07.1995, la procedura amministrativa è stata completata con la sottoscrizione delle intese tra Comune ed Organismi decentrati dello Stato in data 21.10.1998 e pervenuta alla Regione il 25.11.1998.

Si dà atto che è stata effettuata, da parte del Servizio Amministrativo della Direzione Urbanistica e BB.AA., la verifica sulla completezza e regolarità formale della variante.

Il piano è stato inoltre verificato, per gli aspetti geologici, dalla competente Direzione Regionale Geologia e Ciclo dell'Acqua (v. parere in data 23.05.2000).

**2) – IL TERRITORIO: aspetti generali e notizie storiche**

L'isola di Murano appartiene al territorio comunale di Venezia ed è ubicata in piena laguna veneta a nord della Città antica.

L'isola ha un superficie sub-rotondeggiante delle dimensioni di 138.74 ettari posta a quote comprese tra 0 e +3 metri s.l.m.; è divisa da una serie di canali meandriiformi in più isole, collegate tra loro da ponti.

La popolazione residente alla data del 1997 è di 5473 abitanti.

Murano e industria del vetro si intrecciano fino ad identificarsi nella percezione comune, oggi come in passato.

Il trasferimento in isola della produzione vetraria alla fine del Duecento, vi determina il modello insediativo nelle forme che ancora permangono, segnate dalla presenza della fornace. Accanto ad essa, secondo una caratteristica propria della città medioevale, che non conosce zone monofunzionali, sorge l'abitazione dell'imprenditore. Questa ricalca, con poche specificità, le tipologie riconoscibili nel centro veneziano caratterizzato dal modello abitativo della casa-fondaco, che a Murano sembra essere mantenuto e reinterpretato nella stretta relazione tra manufatti dedicati alla produzione del vetro (la fornace e le unità edilizie raccolte attorno allo spazio allungato di una corte), e le unità residenziali bi o trimodulari che si affacciano sulla Fondamenta dei Vetrai.

Fino alla caduta della Repubblica la produzione del vetro resta quasi esclusivamente limitata agli spazi lungo il Rio dei Vetrai, soprattutto sul lato di San Pietro. Questa parte dell'isola è dunque caratterizzata da un sistema insediativo costituito da un insieme di lotti allungati, che occupano in tutto o in parte la profondità della lingua di terra che va dal Rio a quello che era un tempo il margine verso la Laguna.

Al di fuori dell'allineamento del Rio dei Vetrai, l'isola era originariamente caratterizzata da importanti presenze conventuali. Man mano che gli imbonimenti – qui più rapidi che a Venezia grazie ai materiali di risulta della lavorazione del vetro che si aggiungevano ai normali rifiuti urbani – estendono la superficie dell'isola, che fino al secolo XVI si limitava ai margini dei canali, le nuove terre emerse vengono occupate da ville e dai relativi spazi aperti, coltivati a orto e vigna. Il tessuto edilizio risalente all'epoca della Repubblica – quello identificabile come “netto storico”, occupa dunque una parte relativamente piccola della superficie della Murano odierna.

Quando, a partire dal secolo scorso, la produzione del vetro assume dimensioni industriali in senso moderno, essa invade gli spazi liberi o occupati da conventi nel frattempo soppressi, continuando a mescolarsi alla residenza. Pur in forme confuse, si riproduce così la compresenza tra attività di produzione e residenza, anche se scompare il modello che associa casa di abitazione e fornace in un unico lotto.

Solo in epoca più recente si creano quartieri esclusivamente residenziali, utilizzando modelli di organizzazione dello spazio che, discostandosi da quelli della Città Antica per obbedire solo alle nuove regole dei regolamenti di igiene e del Codice Civile, non sono riusciti a creare quartieri funzionali moderni nel rispetto delle regole di mobilità pedonale e acqua appartenenti al contesto tipico di un'isola della Laguna.

### **3) - INQUADRAMENTO**

#### **3.1 - Gli obiettivi del nuovo PRG del Comune di Venezia e la Variante per l'isola di Murano**

Il quadro della strumentazione urbanistica dell'area veneziana presenta caratteri particolarmente articolati e complessi. Dal 1962 (anno di approvazione del Piano Regolatore Generale di Venezia) ad oggi, sono state predisposte ed approvate molte Varianti, anche importanti ma riferite a singole parti del territorio, sostenendo quella che è poi diventata la prassi comunale di progettare e gestire l'urbanistica separatamente per due zone: la città storica e l'estuario da un lato, la terraferma compreso il Cavallino dall'altro. Col tempo si sono moltiplicate le Varianti non solo per aree sempre più limitate, ma anche per oggetti diversi: il verde, la viabilità, i servizi.

L'Amministrazione Comunale, considerando insufficiente la prassi delle Varianti della città per parti o per temi (seguita nei quasi quarant'anni trascorsi dalla redazione del PRG tuttora vigente) sta predisponendo un nuovo PRG, sulla base delle risultanze del Progetto Preliminare fatto proprio dalla Giunta Comunale nel 1996.

4 0 3 7 1 5 DIC. 2000

Entro il quadro delineato dal Progetto Preliminare, la redazione del PRG procede per parti, scelta resa possibile dalla particolare configurazione della città, fatta di isole e di parti che avevano storicamente una propria identità ed autonomia.

Alcune di queste varianti, che saranno incorporate nel nuovo PRG, sono già state approvate dalla Regione (Centro Storico di Mestre, Zone "A" della Terraferma, Città Giardino di Marghera, Porto Marghera, Città Antica e Sant'Erasmus e Vignole), mentre un'altra è in fase di approvazione superiore (Lido).

La *Variante per l'isola di Murano* oggetto di esame, si colloca quindi come parte di un progetto che riguarda tutto il territorio comunale per valorizzare la propria vocazione - che da sette secoli è legata alla lavorazione del vetro - senza perdere la relazione con la città storica e la terraferma.

In tal senso, da Tessera - uno dei tre nuovi punti di interscambio terra-acqua (Fusina, Tessera e Punta Sabbioni) - partirà un collegamento, connesso direttamente all'aeroporto, che toccherà Murano prima della Città Antica, facendo dell'isola un ponte tra questa e la Terraferma.

### 3.2 - Strumenti urbanistici vigenti sul territorio dell'isola

#### 3.2.1- LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

L'isola di Murano, dal punto di vista urbanistico, è oggi regolata da una Variante al PRG approvata con DGR n. 4787 del 21.08.1981. Le sue previsioni, soprattutto quelle che riguardavano gli interventi sulla viabilità e gli spazi pubblici, non sono state attuate se non in minima parte. Inoltre il mancato adeguamento alle disposizioni della LR 80/80 sulla disciplina dei Centri storici, ha di fatto reso inattuabili le previsioni di tale strumento urbanistico redatto precedentemente alla legge in questione.

Con la successiva redazione delle Varianti al PRG per gli ambiti delle "ex Conterie" e delle "Agostiniane" attuabili attraverso accordo di programma (decreto Presidente G.R. n. 2335 del 28.10.97), sono state anticipate le previsioni della variante in esame per queste aree, per consentire gli interventi puntuali inclusi nel Programma di Recupero Urbano compreso nel Protocollo d'Intesa tra Comune, Regione e Ministero dei LL.PP. In particolare per l'ambito delle "ex Conterie" è stata successivamente approvata con D.G.R. n. 82 del 19.01.99, apposita Variante ordinaria che recepisce e conferma i contenuti urbanistici del precedente "accordo di programma".

Sono stati pure approvati due strumenti attuativi di iniziativa pubblica: il PEEP Murano Angeli e il PIP di Sacca Serenella, ambedue in avanzata fase di realizzazione. Quest'ultimo risponde al bisogno di aree per attività produttive, avvertito da anni nell'isola, riordinando un insediamento formatosi spontaneamente. Il suo limite è quello di essere una zona monofunzionale, in contrasto con la tradizione e non necessaria, nella sua separatezza dell'abitato, per il tipo di lavorazioni che si svolgono a Murano.

#### 3.2.2 - LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il quadro pianificatorio sovraordinato è costituito dal P.T.R.C. e dal Piano d'Area della Laguna ed Area Veneziana (PALAV) approvato nel 1995, dal Piano per il disinquinamento della Laguna di Venezia e dal P.T.P. adottato nel 1999 dalla Provincia di Venezia.

Il PALAV traduce la zonizzazione e le prescrizioni del P.T.R.C. per l'area della Laguna di Venezia, ivi compresa la tutela dell'ambiente e dei beni storico-ambientali.

I contenuti del PALAV che riguardano l'isola di Murano, interessano il "sistema dei beni storico culturali" e precisamente l'ambito dei Centri Storici normati dall'art. 36.

Il PTP (trasmesso in Regione) sostanzialmente conferma le prescrizioni e vincoli del PALAV.

## 4) - LA VARIANTE AL PRG PER L'ISOLA DI MURANO

### 4.1 – Gli obiettivi

Gli obiettivi descritti dal Comune possono essere così sintetizzati:

- tutelare l'identità culturale dell'insediamento storicamente consolidato nell'isola, assicurando continuità al rapporto tradizionale della popolazione insediata con l'ambiente lagunare e ai connotati impressi nell'isola stessa durante il corso della storia, come condizioni della sua qualità e della sua positiva fruizione;
- individuare le modifiche necessarie per assicurare la vitalità dell'isola nelle condizioni attuali e il suo corretto inserimento nella nuova realtà urbana e territoriale;
- progettare la trasformazione degli elementi insediativi aggiunti in epoca recente e la realizzazione dei nuovi elementi necessari per assicurare la vivibilità e la funzionalità della città nel mondo moderno.

### 4.2 - Le scelte generali (dalla *Relazione*, pag. 11)

L'isola di Murano, ai fini della variante in esame, è interamente classificata ZTO "A".

Considerata dunque tutta l'isola un unico centro storico, che comprende anche la sacche Serenella e San Mattia di recente formazione, il Piano contiene quattro tipi di operazioni:

1) - Individua e classifica tutte le unità di spazio – distinte tra unità edilizie ed unità di spazio scoperte secondo famiglie tipologiche. A ciascun tipo corrispondono norme che consentono, di regola, di operare direttamente sugli edifici mediante progetti architettonici. Questa classificazione è estesa a tutta l'isola pur distinguendo:

- l'estensione dell'edificato esistente in epoca antica, assumendo come riferimento temporale l'epoca della dominazione austriaca, quando ancora l'isola conservava l'assetto formatosi nei secoli precedenti. In questa parte dell'isola, che viene chiamata "netto storico", gli edifici antichi prevalgono e formano un tessuto continuo; quelli più recenti che qua e là hanno sostituito altri demoliti o spazi già liberi, obbediscono alle regole urbanistiche, se non edilizie, della Città Antica;
- l'edificato più recente, che è andato ad occupare spazi liberi che facevano parte dell'organismo urbano antico;
- alcune aree libere, di formazione recente, di cui si propone l'urbanizzazione.

2) - Nel corpo dell'edificato individua alcuni ambiti in cui sono previste trasformazioni del tessuto fisico mediante demolizione e ricostruzione di alcuni edifici. Queste trasformazioni, necessarie a migliorare la percorribilità e la vivibilità di zone costruite con il solo criterio del massimo sfruttamento del suolo edificabile, richiedono la redazione di uno strumento attuativo o quanto meno – quando il proprietario è un unico soggetto pubblico – di un progetto unitario; nelle stesse aree tuttavia è sempre possibile operare sui singoli edifici, interventi che non compromettano la realizzazione della trasformazione desiderata.

3) - Prevede la riappropriazione a vantaggio di tutta l'isola di grandi aree, per la maggior parte dismesse, occupate nel secolo scorso da manufatti di grandi dimensioni;

4) - Propone la creazione di una nuova testa di ponte a nord, a completare i punti di accesso all'isola con particolare riguardo all'accesso diretto dalla Terraferma ed al collegamento con l'aeroporto. Attorno al nuovo terminal sorgeranno un quartiere residenziale ed attività produttive. Per l'urbanizzazione di queste aree è richiesto il passaggio attraverso uno strumento urbanistico attuativo, in vista del quale il Piano detta criteri e suggerisce possibili soluzioni.

4037 15 DIC. 2009

## 5) – IL PROGETTO

### 5.1 - Il tessuto storico

Il piano mira a salvaguardare l'integrità dell'organismo urbano storico; a questo obiettivo è finalizzata la tutela delle singole unità edilizie e dei relativi spazi scoperti. Tra gli edifici antichi non si fa dunque distinzione in base al maggiore o minore pregio. Ferme restando le particolari forme di vincolo poste dallo Stato su alcuni edifici in particolare, dal punto di vista urbanistico, tutti gli edifici antichi concorrono a formare l'organismo che bisogna conservare.

Con metodo analogo a quello usato per la Variante al PRG per la Città Antica (approvata con DGR. n. 3987 del 09.11.1999), ciascuna unità di spazio è stata attribuita ad un tipo, al quale corrispondono, nelle Norme di Attuazione, univoche regole per gli interventi ammissibili e per gli usi compatibili.

Come in quella Variante, l'attribuzione di un'unità di spazio antica ad un tipo può essere integrata, in sede di presentazione del progetto di intervento, dalla documentazione dell'eventuale stato di alterazione, reversibile o meno, in base al quale – previa verifica da parte degli uffici comunali attraverso la stessa Commissione Scientifica istituita per la Città Antica - possono essere autorizzati interventi tali da non compromettere ulteriormente l'integrità del manufatto storico.

I *tipi* stessi sono individuati con criteri simili a quelli adottati per la Città Antica, anche se per ricchezza tipologica non sono esattamente uguali prevedendone infatti una sostanziale semplificazione (da 29 a 12).

Un'altra differenza consiste nel fatto di aver classificato in un'unica *unità di spazio* una o più unità edilizie con proprio spazio scoperto quando la genesi è evidentemente la stessa, evidenziando la presenza che caratterizza il nucleo storico di Murano, delle unità composte dall'associazione casa-fornace. La classificazione proposta distingue tra *unità edilizie* ed *unità di spazio scoperto* solo quando queste ultime sono spazi di uso pubblico o non evidentemente legati ad un particolare edificio.

Le unità edilizie sono distinte in tre gruppi:

- **primo gruppo** : **edifici antichi** costruiti in epoca preindustriale, documentati dal Catasto Austriaco; ad essi si applica in modo più proprio la classificazione tipologica, perché essa corrisponde effettivamente ai modelli mentali che presiedevano allora all'edificazione della città. In questo gruppo vengono a sua volta riconosciuti tre sottogruppi:
  - *unità di base residenziali* (rispettivamente **A**, **B** o **Bpb** e **C** o **Cpc**) che possono essere mono-, bi- o tri-modulari a seconda del numero di cellule elementari di cui è composto il fronte principale;
  - *unità di base produttive* – **K**, **P**, **Bp** e **Cp** – rispettivamente quando consistono in un capannone semplice, in un complesso di unità produttive, in un complesso di unità produttive associato ad un'unità residenziale bi- o tri-modulare;
  - *unità speciali* – **Su** e **Sn** – sempre legate al culto, rispettivamente quando sono a struttura unitaria e a struttura mista;
- **secondo gruppo** : **edifici derivanti dalla sopravvivenza dei modelli antichi** distinti in:
  - *unità di base residenziale* – **Ro** e **R1** – distinguendo quelle presenti nel Nuovo Catasto Urbano di primo impianto da quelle posteriori;
  - *unità di base produttiva* – **Po** e **P1** - analogamente distinguendo quelle presenti nel Nuovo Catasto Urbano di primo impianto da quelle posteriori;
- **terzo gruppo** : **edifici di nuova ideazione** – **Nr** – comprendente tutte le unità edilizie che non presentano più alcuna continuità con i modelli antichi.

Per le *unità di spazio scoperto* (percorsi, campi e corti) si distinguono in particolare i *percorsi*, i cui gruppi sono due: *antichi* e *di nuova ideazione*. Sono stati individuati poi gli *orti e giardini da tutelare* che, se pure non sono di antica formazione, rappresentano tuttavia una testimonianza dei numerosi spazi di questo tipo che caratterizzavano l'isola in epoca preindustriale.

La disciplina particolareggiata per gli interventi relativi a tutte le unità edilizie e le specifiche prescrizioni sulle trasformazioni fisiche degli edifici è contenuta nelle apposite *schede*, corrispondenti alle classificazioni tipologiche sia delle unità edilizie coperte che di quelle scoperte.

Ogni *scheda* è costituita, di norma, da tre parti:

- la prima parte è di carattere descrittivo; spiega cioè le caratteristiche riconoscibili e ripetute del tipo;
- la seconda parte contiene le prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche; elenca cioè i divieti e/o le possibilità di modifica edilizia;
- la terza parte è riferita alle destinazioni d'uso – meglio “utilizzazioni compatibili” – ammesse per ogni tipo edilizio basate sul principio della conservazione del manufatto, rispetto al quale le utilizzazioni devono adeguarsi.

Le *schede* relative alle unità edilizie antiche di base residenziale e di base produttiva sono corredate di una quarta parte contenente gli schemi grafici di descrizione che illustrano cioè gli elementi tipologici dell'unità edilizia (moduli base, aggregazione dell'unità, variazione del fronte).

#### 5.4 – Le zone di trasformazione

Le zone di trasformazione sono state individuate come aree strategiche all'interno dell'isola, in grado di dare risposta alle differenti condizioni inquadrare nelle scelte generali precedentemente illustrate e di definire la nuova configurazione dell'isola nel contesto lagunare nel quale è inserita.

In tal senso il progetto individua 10 aree che possono essere raggruppate in quattro categorie d'intervento come di seguito specificato:

1) - Quattro aree, per la maggior parte di proprietà pubblica, per le quali si prevede di operare tramite Progetti Unitari (PTU), con le seguenti finalità di intervento:

- favorire la riconnessione viaria e pedonale di zone dell'isola oggi scarsamente connesse al sistema principale dei percorsi;
- riqualificare gli organismi abitativi che oggi caratterizzano questi ambiti, proponendo sistemi insediativi maggiormente coerenti con il contesto generale dell'isola di Murano che si caratterizza interamente come zona “A”;
- individuare nuovi possibili centri di aggregazione all'interno dell'isola.

I quattro Progetti Unitari sono:

- **PTU1 – Murano San Pietro**, avente come obiettivo la realizzazione di un percorso pubblico che riconnetta l'area interessata dal PTU2 – Murano Orti con la fondamenta dei Vetrai. Il progetto di questo percorso consente una migliore accessibilità a un'importante area dell'isola dei Vetrai oggi segregata dal punto di vista dei percorsi pubblici, ma al tempo stesso deve essere in grado di mettere in valore le importanti presenze storiche esistenti nell'area dell'antico convento di San Pietro Martire e permettere la fruizione visiva.
- **PTU2 – Murano Orti**, che prevede un ridisegno complessivo degli spazi pubblici mediante la ridefinizione degli accessi agli edifici, degli spazi di pertinenza privata degli alloggi e mediante la gerarchizzazione degli spazi aperti ottenuta con un aumento della volumetria complessiva del quartiere (+ 4.533 mc), tale da rendere economicamente sostenibile l'intervento.
- **PTU3 – Murano Mercato**, che ha come obiettivo la riqualificazione complessiva dell'attuale area del mercato attraverso la demolizione e la ricostruzione (+ 2.386 mc) dell'edificio indicato in planimetria con la lettera A nelle schede progettuali, e la realizzazione di una piazza su cui si affaccino sia alcune strutture per la vendita delle merci, sia un edificio con funzioni pubbliche (2.700 mc).
- **PTU4 – Murano San Maffio**, che ha come obiettivo la riorganizzazione di un punto strategico della rete dei percorsi pedonali dell'isola e la sua connessione con quella di San Matteo (anticamente San Maffio). Questa riorganizzazione avviene attraverso la sostituzione dell'edificio esistente (+ 1083 mc) all'interno dell'area di trasformazione e la realizzazione di un nuovo ponte che connette le due rive del canale di San Matteo.

2) - Due aree, che rivestono un altrettanto importante interesse nel disegno complessivo del piano - soprattutto in relazione al recupero di edifici caratterizzanti una precisa epoca dello sviluppo dell'isola e al

4037 15 DIC. 2010

momento sottoutilizzati – all'interno delle quali si prevede di operare tramite Piani di Recupero e precisamente:

- **PR1 – Murano Centro Sperimentale del vetro**, che ha come obiettivo la riorganizzazione complessiva di un'area in cui restano interessanti testimonianze della storia di Murano e delle sue vetriere, in particolare di quella fase di espansione produttiva, tipica della fine dell'Ottocento e del primo Novecento, in cui l'insediamento di grandi capannoni destinati ad ospitare i nuovi impianti per la lavorazione del vetro, trasforma significativamente il tessuto urbano dell'isola, fino ad allora caratterizzato dall'organizzazione gotica dove spazi del lavoro e della residenza si sviluppavano attorno a corti, formando un insieme unitario complesso e articolato.
- **PR2 – Murano Santa Chiara**, che ha come obiettivo la riorganizzazione complessiva di un'area che può a ragione essere considerata rappresentativa della storia di Murano degli ultimi due secoli. Qui infatti coesistono edifici storici di grande valore (Casino Mocenigo ed ex-chiesa di Santa Chiara), insediamenti industriali "storici" ormai in rovina e sedi di attività produttive estremamente vitali. Il PdR prevede di restituire agli edifici di pregio il giusto "respiro", senza necessariamente richiedere il trasferimento delle attività commerciali e produttive presenti nell'area.

3) – Tre aree che interessano l'ambito insulare di recente imbonimento (Sacca San Mattia).

Il Piano recepisce infatti la necessità di istituire rinnovate relazioni con il contesto lagunare veneziano e con la Terraferma, con lo scopo di superare l'eccessiva dipendenza dell'isola rispetto al Centro Storico. Viene così proposto lo sviluppo della zona nord dell'isola, valorizzando la Sacca San Mattia in modo da capovolgere l'attuale sistema di relazioni viarie che ha come caposaldo l'approdo sud di collegamento con Venezia. Il riequilibrio dei flussi pendolari e di quelli turistici e non ultimi di quelli legati al sistema produttivo è previsto con una testa di ponte a nord dell'isola rafforzando la linea Tessera-Murano.

La previsione di recupero urbanistico della Sacca San Mattia (classificata dal PRG vigente zona B5 – Barenosa di imbonimento) - che è oggi una discarica di inerti di proprietà demaniale gestita in concessione per il deposito ed il riciclaggio dei materiali inerti che provengono dagli insediamenti lagunari – è sostenuta dall'ipotesi di utilizzo di questi materiali per il rifacimento delle barene. Ciò consente al Comune di proporre la riduzione della parte della Sacca effettivamente necessaria al riciclaggio degli inerti e di progettare gli interventi sulla parte residua più consistente.

Il Piano propone per questa parte dell'isola, un sistema insediativo dove la compresenza di residenza, attività produttive e commerciali e servizi possa ricollegarsi al modello che è stato identificato come caratterizzante la complessità dell'isola in epoca antica (casa di abitazione e fornace nelle loro varie composizioni).

E' previsto inoltre lo scavo di un nuovo canale per permettere di servire, con un collegamento circolare, anche le parti settentrionali ed orientali dell'isola che oggi risultano alquanto periferiche rispetto al sistema dei collegamenti.

A nord del canale viene localizzata una darsena da diporto, che tra l'altro consente pure di incrementare le attività sportive, prevedendo di attestare canottieri o altre attrezzature sportive lungo le rive navigabili. La rimanente porzione nord viene destinata a parco urbano da attrezzare per manifestazioni all'aperto.

L'intervento previsto nella zona nord dell'isola è stato suddiviso in tre ambiti e precisamente:

- **PP1 – Murano Interscambio**, che ha come obiettivo la definizione dell'area circostante il punto di interscambio tra la linea di navigazione da e per Tessera e la nuova circolare esterna di Murano. L'intervento definisce sia il primo tratto del nuovo canale San Mattia, caratterizzandolo come "porta" di Murano, che quello della canaletta San Mattia, conferendogli un carattere "minore" sia attraverso la localizzazione lungo le sue rive degli edifici di minor altezza che di alcune attrezzature per lo sport e il tempo libero (canottieri, verde attrezzato, spazi per eventuali ormeggi di piccoli natanti). Negli edifici di nuova edificazione è prevista una varietà di funzioni tale da riproporre quella commistione tra il vivere e lavorare che caratterizza il centro storico di Murano.

La superficie lorda di pavimento consentita per la nuova edificazione è di 18.130 mq pari a circa 54.390 mc così ripartita:

- *residenza* con percentuale compresa tra il 30% e il 44% (cubatura massima 23.934 mc);
- *attività produttive* con percentuale compresa tra il 10% e il 20%;
- *attività commerciali* con percentuale compresa tra il 15% e il 20%;
- *strutture ricettive* con percentuale compresa tra il 0% e il 16%;
- *attività direzionali* con percentuale compresa tra il 0% e il 16% (nel caso non vengano realizzate le strutture ricettive).

- **PP2 – Parco San Mattia**, che ha come obiettivo la definizione dell'area settentrionale dell'attuale Sacca San Mattia come conclusione del sistema edificato dell'isola di Murano. Il P.P. propone una vasta area a *parco* che consenta di realizzare una struttura per spettacoli a scala territoriale, riducendo l'attuale *discarica* di materiali edilizi mantenendone solo la porzione più ad est. Elemento qualificante è la definizione del fronte dell'isola rispetto al nuovo arrivo da Tesserà prevedendo, per quanto possibile, il mascheramento della rimanente area della discarica mediante la realizzazione di un terrapieno di altezza minima di ml 6 e la creazione di un viale alberato sul fronte nord dell'isola. E' prevista inoltre la realizzazione sull'estremità nord/ovest della sacca, di una *darsena* organizzata attorno ad un bacino d'acqua di 32.000 mq, comprensiva di tutte le attrezzature necessarie alla sua attività comprese le attrezzature necessarie per attività produttive legate alla cantieristica.

La superficie lorda di pavimento consentita per la nuova edificazione è di 15.000 mq con le seguenti destinazioni d'uso:

- strutture ricettive;
- attrezzature collettive;
- attività produttive.

Non è specificata la ripartizione né la localizzazione di tali strutture.

- **PP3 – Murano Impianti Sportivi**, che ha come obiettivo l'ampliamento dell'attuale area sportiva. La superficie lorda di pavimento consentita per la nuova edificazione è di 1.000 mq con le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature sportive
- istituzioni ricreative o culturali.

Non è indicata l'altezza massima prevista per gli edifici.

4) – La riconfigurazione di un'area pressochè inedita a sud della canaletta San Mattia, che riveste un importante ruolo di connessione con le previsioni descritte per la Sacca San Mattia. Fulcro del progetto saranno una piazza e un bacino d'acqua attorno a cui andranno a disporsi una serie di edifici residenziali e attrezzature di uso pubblico. Da qui partirà inoltre un nuovo percorso che andrà a collegarsi con le altre aree dell'attuale Sacca San Mattia interessate da Piani Particolareggiati.

Il **PEEP San Mattia** prevede in particolare:

- la realizzazione di un bacino d'acqua per collegare alla canaletta San Mattia il ramo di canale oggi esistente, con previsione di realizzare eventuali cavane al piano terra degli edifici che si affacciano su tale specchio d'acqua;
- la realizzazione di almeno tre ponti sul nuovo canale che viene così a formarsi;
- la riorganizzazione dell'area a verde dove già esistono alcuni campi da tennis con un possibile ampliamento fino a raggiungere un'area complessiva di 6.000 mq;
- la realizzazione di una nuova piazza.

La superficie lorda di pavimento consentita per la nuova edificazione è di 9.000 mq così ripartita:

- *residenza* in una percentuale del 79% corrispondenti a 7.110 mq pari a circa 21.330 mc;
- *attrezzature collettive* in una percentuale del 21% corrispondenti a 1.890 mq.

4037

15 DIC. 2000

**5.5 - Il dimensionamento****5.5.1 - LE PREVISIONI DI SVILUPPO RESIDENZIALE** (dalla *Relazione*, pag. 22)

La quantità di spazio che la variante destina alla residenza, deriva dal dimensionamento generale riferito all'intero territorio comunale, secondo le indicazioni contenute nel Progetto Preliminare per il nuovo PRG che assegna all'isola di Murano una quota proporzionale.

Per Murano, come per le altre isole dell'Estuario oggi sottoposte ad un pericoloso spopolamento, viene ipotizzata la stabilizzazione del numero degli abitanti al livello del 1994, con inversione del fenomeno di esodo ora in atto. Il dimensionamento residenziale che ad esso corrisponde, tiene conto del fatto che ad una popolazione più vecchia corrisponde, a parità di persone, un numero maggiore di nuclei familiari e quindi di alloggi.

La stima della domanda potenziale che interessa per il prossimo decennio l'isola di Murano, porterebbe ad un'ipotesi di circa 185 nuove abitazioni per un volume teorico complessivo di circa 55.500 mc, calcolato con parametro di circa 300 mc/abitazione (volume medio stimato).

Ne risulta per Murano - con popolazione residente di 5473 unità - un dimensionamento residenziale effettivo di circa 54.800 mc che il piano mette a disposizione per un fabbisogno di 365 nuovi abitanti teorici.

Il volume di nuova edificazione residenziale è così suddiviso per i seguenti ambiti d'intervento:

- PEEP San Mattia	21.369 mc
- PP1 - Murano Interscambio	23.953 mc
- PTU 2 - Murano Orti	4.533 mc
- PTU 3 - Murano Mercato	2.386 mc
- PTU 4 - Murano San Maffio	2.585 mc

**5.5.2 - LO STANDARD DELLE AREE PER SERVIZI ALLA RESIDENZA** (dalla *Relazione*, pag. 24 e segg.)

Le aree per servizi sono adeguatamente dimensionate rispetto alla capacità teorica ammessa dal Piano e certificata in 5.838 ab. teorici, con incremento di 365 abitanti rispetto a quelli esistenti residenti alla data del censimento del 1991 pari a 5.473 unità e pertanto già sovrastimati rispetto alla reale consistenza in continuo decremento.

Le tabelle allegate alla Relazione certificano un totale di "aree per i servizi di quartiere" di 163.450 mq rispetto al un fabbisogno di 160.545 mq, incrementando di 35.570 mq la superficie esistente di 127.880 mq.

E' prevista inoltre una considerevole dotazione di "servizi a scala territoriale" legati allo svago e al tempo libero di 117.000 mq superficie complessiva.

La Relazione giustifica l'assenza delle previsione di aree a per il parcheggio (secondo la lettera delle disposizioni di legge) in quanto "*l'isola è interamente pedonale e tale deve restare secondo il Piano*", specificando altresì che "*per quanto riguarda le effettive necessità di posto macchina per i residenti, questi saranno previsti dal PRG in terraferma, soprattutto presso il Terminal di Tessera*".

Viene fornita invece una risposta alla reale necessità di incrementare i posti barca che rappresentano per l'isola l'equivalente dei veicoli commerciali in terraferma ampliando la superficie dei canali interni e prevedendo anche una nuova darsena. Queste superfici non sono però state computate tra quelle a standard non essendo necessarie al raggiungimento della dotazione complessiva prescritta per legge.

**5.6 - Gli elaborati di Piano****5.6.1 - LA CARTOGRAFIA**

Le tavole di progetto della variante - che non contengono tutte le "informazioni" della C.T.R. - sono state redatte su supporto informatico.

Si richiama la precedente nota di chiarimento fornita dal Comune (*dichiarazione del 21.09.1999 agli atti della Variante per le isole di S.Erasmo e Vignole*), sottoscritta dal responsabile comunale del S.I.T. Urbanistica, sulla cartografia di base per la strumentazione urbanistica informatizzata, con la quale viene certificato l'uso della cartografia numerica comunale, anziché della C.T.R., come adeguato supporto cartografico aggiornato con sistema speditivo secondo convenzione tra Comune di Venezia e Regione

Gli elaborati di progetto si compongono delle seguenti tavole:

- **Tav. B0 – Ambiti territoriali di trasformazione** – scala 1:2000 – in cui si individuano gli ambiti territoriali identificati come aree di trasformazione, alcuni dei quali saranno soggetti a preventiva pianificazione urbanistica attuativa;
- **Tavole serie B1 – Categorie tipologiche delle unità di spazio** - (n. 10 elementi in scala 1:500) – recanti la delimitazione delle unità di spazio e la loro appartenenza alle categorie tipologiche, da cui dipendono le prescrizioni sulle trasformazioni fisiche e quelle sulle destinazioni d'uso (Parte II delle NTA);
- **Tav. B2 – Aree assoggettate agli standard dalla legge regionale 27 giugno 1985, n. 61** – scala 1:2000 – recante l'individuazione delle aree edificate o libere pubbliche o riservate alle attività collettive a servizio della città antica.

#### 5.6.2 - IL CORPO NORMATIVO

Il processo di formazione del nuovo PRG ha richiesto la riformulazione delle Norme di Attuazione, che il Comune ha predisposto proponendo – per quanto possibile - un testo normativo unificato per la parte generale, con lo scopo di garantire un uguale trattamento a situazioni uguali così da chiarire e regolare in modo uniforme numerose situazioni che finora avevano dato luogo ad interpretazioni controverse.

Le **Norme Tecniche di Attuazione** sono state concepite seguendo i criteri che hanno guidato la Variante per la Città Antica (già approvata e vigente) ma se ne discostano per molti aspetti dove la realtà muranese presenta oggettive differenze che richiedono una diversa definizione o un diverso trattamento.

La vestizione grafica delle **Norme Tecniche di Attuazione** - diversamente dalle altre normative esaminate (Città Antica, S.Erasmo-Vignole, Lido) che sono state impostate in due parti (NTGA e NTSA), prevede invece la sola suddivisione articolata in capitoli: la parte generale comune a tutte le parti del territorio comunale è al Titolo I, mentre, a seguire, si trovano le specifiche disposizioni per la variante in esame.

In particolare:

- il **Titolo I** contiene le definizioni degli indici urbanistici, dei tipi d'intervento, delle destinazioni d'uso e tutte le regole di carattere generale;
- il **Titolo II** contiene la classificazione delle unità edilizie in famiglie tipologiche e le regole per gli interventi ammissibili e gli usi compatibili;
- **Titolo III** contiene le norme relative alle zone urbane di trasformazione corredate delle apposite *schede normative* per la disciplina degli interventi.

#### 6) - VALUTAZIONI GENERALI

La *Variante al PRG per l'isola di Murano* studia per la prima volta con criteri scientifici il tessuto edilizio di questa città, che è uno dei più importanti centri storici veneti, reso specializzato dalla concentrazione delle industrie vetrarie decisa alla fine del Duecento.

La tutela dell'insediamento tradizionale è tradotta dal Piano con la scelta di classificazione dell'intera isola come zona "A", abbandonando la distinzione fra un "centro storico" e una "periferia" contenuta nel vigente strumento redatto nel 1978 (approvato nel 1981).

Le indicazioni e la normativa in tal senso predisposte disciplinano correttamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con utilizzo del repertorio normativo già impiegato per la "V.PRG per la Città Antica" (recentemente approvata dalla G.R.V. e vigente dal 22.12.1999), che si ritiene quindi apprezzabile.

La disciplina messa a punto per gli interventi nelle "zone di trasformazione" conferisce al piano un ulteriore elemento qualificante soprattutto dove, rimodellando alcuni ambiti che si prestano ad una trasformazione coordinata (recupero dei collegamenti, degli spazi liberi e delle attrezzature pubbliche), propone una strumentazione finalizzata all'immediata eseguibilità di una gran parte degli interventi progettuali (Progetto Unitario).

La progettazione particolareggiata dei nuovi insediamenti - attuabile attraverso apposite schede - consente un'accurata valutazione della proposta progettuale, che appare comunque dimensionata per il soddisfacimento delle previsioni demografiche di quest'isola riferite a qualsiasi scenario demografico realisticamente prevedibile.

In generale si condivide la previsione dei nuovi insediamenti e la scelta che prescinde dalla densificazione ulteriore degli spazi nella parte urbanizzata che già oggi appaiono più che saturi, anche se qualche perplessità desta l'utilizzo di un'area di recente imbonimento (Sacca San Mattia, utilizzata peraltro come discarica) per la collocazione di un grosso insediamento residenziale e per attività produttive (Ambito d'intervento PP1) anche in relazione alle "osservazioni geologiche" segnalate dal competente ufficio regionale "...terreni di riporto e di discarica soggetti a fenomeni di abbassamento e di cedimento anche differenziale".

Complessivamente il progetto è condivisibile sia negli indirizzi generali che nella sua articolazione; tuttavia per alcuni aspetti sono da muovere le seguenti osservazioni:

## 6.1 - Zone urbane di trasformazione

**6.1.1 - Ambito d'intervento denominato PP2** - La previsione di una nuova darsena da ricavare nella porzione nord-ovest dell'attuale Sacca San Mattia, non rientra tra le previsioni del PALAV che ha individuato in cartografia gli ambiti di possibile localizzazione di attrezzature portuali per la nautica da diporto. Questa struttura infatti, comprensiva di una serie di edifici annessi al servizio della darsena (strutture per il rimessaggio delle imbarcazioni e attrezzature per attività produttive legate alla cantieristica e strutture ricettive) assume a tutti gli effetti la caratteristica di "porto turistico" secondo la classificazione del Piano di Area (art. 44).

Questa previsione va quindi stralciata. Pertanto per l'area - indicata in planimetria con lettera "D" - si prescrive la stessa classificazione di "verde pubblico" analogamente all'attigua zona indicata con lettera "B" appartenente allo stesso ambito di Piano Particolareggiato.

Viene pure stralciata dalla normativa contenuta nell'apposita *scheda PP2*, la disciplina per la realizzazione della darsena e la previsione che assegna una nuova superficie edificabile di 15.000 mq per la realizzazione di strutture ricettive, attrezzature collettive e attività produttive senza specificarne la quota assegnata e la loro localizzazione.

In aggiunta si segnala che a seguito delle INTESE sottoscritte in data 21.10.98 con gli Organi Statali competenti, è stata espressa la seguente prescrizione: "Per la Darsena, si studierà anche una soluzione alternativa, esterna alla Sacca". Tale condizione, a prescindere dal contrasto normativo segnalato, limita drasticamente la realizzazione di questa struttura.

Nel riconoscere comunque l'interesse del Comune per la creazione di una attrezzatura diportistica che incrementi i posti barca presenti nell'isola e che consenta l'insediamento di attività sportive nautiche, si propone la redazione di apposita variante per la localizzazione di una struttura per l'attracco e l'ormeggio dei natanti compatibile con il contesto lagunare e con il PALAV. La nuova scheda progettuale dovrà pure contenere la localizzazione delle attrezzature per l'attività di rimessaggio e per la cantieristica e la loro ripartizione volumetrica.



**6.1.2 - Ambito d'intervento denominato PP1** – Quest'area assume un ruolo strategico per il progettato sistema viario acqueo di circumnavigazione dell'isola che si concretizza con la realizzazione del nuovo canale di San Mattia. A prescindere quindi dalle perplessità precedentemente esposte circa l'utilizzo edificatorio di quest'area, si segnala che a seguito delle INTESE sottoscritte in data 21.10.98 con gli Organi Statali competenti, è stata espressa la seguente prescrizione : *“Su richiesta del Magistrato alle Acque, la realizzazione del nuovo canale è subordinata alla verifica di fattibilità, tenendo conto anche di soluzioni alternative quali la circumnavigazione della Sacca”*.

Si ritiene pertanto di proporre al Comune un approfondimento sulla questione relativa alla nuova viabilità acqua anche in relazione agli aspetti segnalati per l'ambito d'intervento PP2 (ormeggio e rimessaggio dei natanti).

## **6.2 - Tessuto storico**

**6.2.1** - Pur ritenendo approvabile l'articolazione normativa formulata, si ritiene che la classificazione proposta per le *“unità di spazio scoperto”* non sia completamente esaustiva, non contenendo alcuna previsione per quelle aree e/o scoperti, che non essendo attribuibili ad alcuna unità edilizia - in quanto di proprietà diversa da quella degli immobili - non possono altrimenti essere incluse tra le pertinenze di unità edilizie disciplinate dalla norma.

Si suggerisce pertanto al Comune un approfondimento normativo in tal senso.

**6.2.2** - Si segnala una minore attenzione del Piano verso le zone perimetrali dell'isola (bordi), soprattutto per quelle rivolte a nord/est e nord/ovest, proprio in considerazione agli obiettivi sostenuti dal piano riguardanti la proposta di integrazione funzionale dell'isola con la terraferma con previsione di nuovi collegamenti. Tale previsione, che presuppone di capovolgere l'attuale sistema di relazioni viarie che ha come caposaldo l'approdo sud di collegamento con Venezia, impone quindi l'obbligo di considerare il punto di visuale dalla laguna nord (canale di Tessera) verso l'isola.

Si ritiene di proporre un approfondimento da parte del Comune per valorizzare adeguatamente il fronte di queste aree e migliorarne la percezione complessiva, in particolare per l'estremità dell'isola immediatamente ad ovest della nuova localizzazione del PEEP, che appare alquanto degradata.

## **6.3 - Gli elaborati di Piano**

La variante è corredata di buon apparato grafico e di appropriate schede normative per la disciplina degli interventi.

L'intero impianto normativo è stato completamente rivisto, comportando la riformulazione delle Norme di Attuazione con contenuti spesso innovativi e di qualità.

La successiva *“Variante normativa”* alle NTA del Piano in esame, adottata con DCC n. 338/97, integra e completa la norma originariamente adottata (art. 11, parte II) consentendo la demolizione e ricostruzione degli edifici privi di valore storico e architettonico classificati Nr. Tale normativa, finalizzata alla ricostruzione di edifici con unica destinazione d'uso *“attività produttive”* in forme più consone alla funzionalità e al decoro dello spazio urbano, si ritiene accoglibile.

### Nel merito degli elaborati di Piano:

- Nella *tavola B0* si è riscontrata la mancanza il legenda della dicitura *“PEEP”* tra gli strumenti attuativi individuati con apposito cartiglio;

4037

15 DIC. 2000

- Nelle *Norme Tecniche di Attuazione* si sono riscontrate alcune imprecisioni o definizioni poco chiare: sono pertanto da introdurre d'ufficio alcune modifiche o integrazioni per consentire chiare ed univoche interpretazioni. Oltre alla precisazione riguardante la vigenza della normativa del "PIP di Sacca Serenella", si segnala l'inserimento (in quanto mancante) nel testo normativo - che è mutuato dalla disciplina per le zone "A" della "V.PRG per la Città Antica" ora vigente - dell'articolo riguardante la Commissione Scientifica Comunale (*cf. art. 1.4 NTA Città Antica*) e, su indicazione del Comune posta in sede di discussione, l'analogo inserimento della disciplina di cui all'art. 22.3 delle NTA della "V.PRG per la Città Antica" riguardante la possibilità di attuazione per il proprietario dell'immobile, delle destinazioni previste dal PRG per le attrezzature collettive.

## 7) - LE OSSERVAZIONI

In sede di esame il Comune ha catalogato le **26 osservazioni complessivamente pervenute** - alcune delle quali articolate in più punti e suddivise quindi in sub-osservazioni per un totale di 41 - distinte come segue:

- 13 osservazioni/sub-oss. di carattere generale;
  - 28 osservazioni/sub-oss. di carattere puntuale;
- e raccogliendole per argomento come di seguito:
- 11 oss. riguardanti Ambiti P.P. e P.U. e precisamente le oss. nn. 2, 3, 4, 10, 13, 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/7;
  - 3 oss. riguardanti "Attribuzione scoperti" e precisamente le osservazioni/sub-oss. nn. 11/3, 11/4, 20;
  - 4 oss. riguardanti "Attribuzione tipologiche" e precisamente le osservazioni/sub-oss. nn. 11/1, 11/2, 11/5, 26;
  - 1 oss. riguardante "Destinazioni d'uso" e precisamente l'osservazione n. 25;
  - 4 oss. riguardanti "Edificabilità dei lotti" e precisamente le osservazioni/sub-oss. nn. 6/1, 7, 8, 19;
  - 4 oss. riguardanti "Errori cartografici" e precisamente le osservazioni/sub-oss. nn. 1, 18/9, 18/10, 20/2;
  - 6 oss. riguardanti "Norme sulle tipologie" e precisamente le osservazioni/sub-oss. nn. 5, 16, 18/8, 21, 23, 24;
  - 8 oss. riguardanti "Nuova viabilità" e precisamente le osservazioni/sub-oss. n. 6/2, 9, 12, 15, 17, 18/5, 18/6, 22.

Complessivamente delle **26 osservazioni** presentate e controdedotte - secondo i criteri definiti nella Relazione allegata all'atto deliberativo - il Comune ne ha accolte **8**, parzialmente accolte **9** e respinte **9**.

Le principali modifiche introdotte con l'accoglimento delle osservazioni riguardano:

- la maggiore trasformabilità per le tipologie edilizie, senza aumento del volume, quando motivate da esigenze produttive e riguardante tipi edilizi di recente formazione, imponendo comunque il vincolo delle destinazione d'uso produttivo degli immobili dopo la trasformazione;
- la possibilità di edificare su lotti interclusi nell'area già urbanizzata solo per due istanze i cui proprietari proponenti avevano già iniziato l'iter per l'ottenimento della concessione edilizia secondo la normativa vigente prima che avesse inizio la redazione della nuova V.PRG, respingendo le altre in base alla considerazione che il centro storico di Murano è già troppo densamente e caoticamente edificato;
- le precisazioni e le correzioni cartografiche (tra queste l'inserimento della fascia di rispetto del cimitero);
- la conservazione per quanto possibile, degli orti nell'ambito destinato al nuovo PEEP (oss. accolta parzialmente) in modo da rendere compatibile l'obiettivo di aumentare l'offerta, soprattutto pubblica, di aree fabbricabili con quello di salvaguardare i relitti del tradizionale paesaggio degli orti.

Si segnala che la numerazione delle osservazioni, così come riportata nelle premesse della delibera C.C. di controdeduzioni n. 74/98, risulta difforme rispetto alla numerazione delle stesse (n° d'ordine) riportata nelle Relazione Tecnica di controdeduzione alle osservazioni ed allegata alla medesima deliberazione, sulla quale si è espresso il Consiglio Comunale in conformità al parere tecnico del competente Ufficio Comunale.

Il Comune ha fatto pervenire una nota di chiarimento in data 24.12.99 con la quale viene certificato che la corretta numerazione è quella riportata nella citata Relazione Tecnica espressamente richiamata al punto 3) del dispositivo dell'atto Consiliare.

Inoltre con deliberazione di C.C. n. 162 del 19.10.98, il Comune ha corretto due errori materiali riscontrati nel precedente atto deliberativi (D.CC n. 74/98 di controdeduzioni) consistenti nell'erronea individuazione cartografica di due osservazioni e precisamente delle osservazione elencate al n. 1 e al n. 19.

## **7.1 - Nel merito delle osservazioni:**

### **7.1.1 - OSSERVAZIONI ACCOLTE DAL COMUNE**

Nel merito delle **8** osservazioni accolte dal Comune (n. 1, 7, 12, 14, 19, 23, 24, 25) :  
- si concorda con il parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale nel merito di tutte le osservazioni, che pertanto sono accolte.

### **7.1.2 - OSSERVAZIONI NON ACCOLTE DAL COMUNE**

Nel merito delle **9** osservazioni non accolte dal Comune (n. 4, 5, 6, 8, 9, 16, 17, 21, 22,) :  
- si concorda con il Consiglio Comunale nel merito di tutte le 9 osservazioni, che pertanto vengono respinte.

### **7.1.3 - OSSERVAZIONI PARZIALMENTE ACCOLTE**

Nel merito delle **9** osservazioni parzialmente accolte (n. 2, 3, 10, 11, 13, 15, 18, 26) :  
- si concorda con il parere comunale in merito a tutte le osservazioni che pertanto vengono parzialmente accolte secondo quanto espresso dal Consiglio Comunale.

## **7.2 - Osservazioni pervenute direttamente in Regione**

- RV1 – Tagliapietra e Giordani in data 22.07.1998;
- RV2 – Barbato Vittorino in data 11.08.1998;
- RV3 – Zanato Giancarlo in data 02.06.1999;
- RV4 – Vecchiato Ulderico ed altri in data 19.07.1999;
- RV5 – Scaramal Giuseppe in data 19.07.1999.

Non si ritiene di accogliere le osservazioni pervenute direttamente in Regione in quanto irrituali e prive del parere del Consiglio Comunale.

## **8) - CONCLUSIONI**

Sulla scorta delle precedenti valutazioni la variante in esame è da valutare positivamente con l'**introduzione delle modifiche d'ufficio** qui di seguito elencate:

### **8.1 - Per le tavole di progetto**

- **Tavola B0** : va inserita in *legenda* a fianco dell'apposito cartiglio che individua le aree soggette a strumentazione attuativa la dicitura "PEEP";
- **Tavola B0** : va stralciata la previsione della darsena dall'ambito d'intervento denominato PP2.

4037

15 DIC. 2000

**8.2- Per il corpo normativo****Art. 1 – OGGETTO, FINALITÀ E VALIDITÀ DELLE PRESENTI NORME**

- punto 1.3.1 : all'ultima riga sostituire "art. 23" con "art. 20";
- punto 1.3.2 . stralciare l'inciso . " nominata ai sensi ... Centro Storico";
- alla fine del punto 1.3 aggiungere il seguente nuovo comma:

"1.3.3 – Il Sindaco nomina la Commissione Scientifica Comunale che è costituita, in forma permanente da tre esperti scelti fra i dirigenti comunali, di cui obbligatoriamente almeno da un dirigente del Settore Urbanistico e da un dirigente del Settore Edilizia Privata; è allargata, per la materia edilizia, ai tecnici del Settore Urbanistica e del Settore Edilizia Privata responsabili dell'istruttoria; per la materia urbanistica, al Direttore Urbanista e al dirigente incaricato della formazione del Piano Particolareggiato.";

**Art. 3 – DEFINIZIONI**

- punto 3.1 : sostituire " del 1990" con "del 1980";

**Art. 4 – DESTINAZIONI D'USO**

- alla fine, aggiungere il seguente nuovo comma:

"4.9 - Le destinazioni di cui alla categoria "F. Attrezzature Collettive" del precedente comma 4.2 sono, di norma, attuate dalla pubblica amministrazione competente, che ne acquisisce la proprietà. Ove, però, il proprietario dell'immobile necessario per dare attuazione ad una delle suddette destinazioni intenda porre in essere interventi in esecuzione del P.R.G., gli stessi possono essere assentiti e realizzati alle seguenti concorrenti condizioni: a) che l'immobile non sia oggetto di un intervento programmato dalla pubblica amministrazione competente; b) che le costruzioni e/o gli impianti progettati nonché lo specifico uso previsto risultino adeguati rispetto alla destinazione attribuita all'immobile dal P.R.G.; c) che l'uso pubblico sia garantito (in perpetuo o, comunque, per un periodo non inferiore a cinquant'anni) e disciplinato da specifica convenzione da stipulare – prima del rilascio della concessione edilizia – con il Comune e da trascrivere nei RR.II., convenzione che deve prevedere obbligazioni del proprietario in ordine sia alla manutenzione e alla gestione dell'impianto e del servizio sia in ordine alle condizioni di accesso e di fruizione da parte del pubblico.";

**Art. 9.3.2 – SCHEDE RELATIVE ALLE UNITÀ EDILIZIE SPECIALI ANTICHE**

- secondo periodo: sostituire "quattro parti" con "tre parti";

**Art. 10.1.2 – SCHEDE RELATIVE ALLE UNITÀ EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALI DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI**

- terzo periodo: sostituire "quattro parti" con "tre parti";

**Art. 11 – EDIFICI DI NUOVA IDEAZIONE**

- secondo periodo: sostituire "quattro parti" con "tre parti";

**Art. 12 – PERCORSI PEDONALI, CORTI E CAMPI ANTICHI**

- punto 12.1 : sostituire l'espressione "nella scheda ..... del presente Titolo" con: "nell'apposita scheda del successivo art. 12.11 delle presenti norme";

#### **Art. 13 – PERCORSI PEDONALI DI NUOVA IDEAZIONE**

- punto 13.3 : sostituire “art. 15” con “art. 13.15”;

#### **Art. 15 – PERCORSI ACQUEI E APPRODI**

- punto 15.6 : sostituire “art. 18” con “art. 15.7”;

#### **Art. 15.7 – SCHEDE RELATIVE AI PERCORSI ACQUEI E APPRODI**

- capoverso **Cavane** : va stralciato l’inciso tra parentesi “(nella tavola B1 sono ..... tipologie di seguito descritte)” in quanto la localizzazione delle nuove cavane non trova riferimento nelle tavole di progetto, e di seguito va inserita la seguente frase: “Per l’indicazione delle fasce lungo i canali dove è previsto l’insediamento di cavane secondo le diverse tipologie di seguito descritte, il Comune predisporrà apposita Variante”;

#### **Art. 19 – SCHEDE NORMATIVE RELATIVE ALLE ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE**

##### **Scheda PP2 - prescrizioni progettuali**

- secondo capoverso : stralciare il 6°, 7° e 8° alinea che disciplinano la realizzazione della darsena, delle attrezzature e del terrapieno perimetrale;
- terzo capoverso : stralciare l’intero testo (superficie edificabile e destinazioni d’uso);

##### **Scheda PP3 – prescrizioni progettuali**

- terzo capoverso : alla fine della prima frase inserire il periodo: “L’altezza massima degli edifici è di ml 10 fatta salva la maggiore altezza stabilita in sede di progettazione esecutiva per le attrezzature sportive”;

##### **Scheda PTU1 – progetto**

- capitolo PRESCRIZIONI PROGETTUALI : al quarto capoverso, 3° alinea, dopo “... ricovero attrezzi” aggiungere “in legno”;

##### **Scheda PTU2 – progetto**

- capoverso EDIFICIO “A”: alla sezione PRESCRIZIONI PROGETTUALI 6° alinea, dopo “ ... bow-window realizzati in” stralciare l’espressione “alluminio naturale”;
- capoverso EDIFICI “B”-“C”: alla sezione PRESCRIZIONI PROGETTUALI 2° alinea, dopo “ ... bow-window realizzati in” stralciare l’espressione “alluminio naturale”;
- capoverso EDIFICI “D”-“E”-“F”-“G”: alla sezione PRESCRIZIONI PROGETTUALI 4° alinea, dopo “ ... bow-window realizzati in” stralciare l’espressione “alluminio naturale”; inoltre inserire nel testo la lettera “M” che individua l’edificio riportato in planimetria con le stesse caratteristiche tipologiche degli edifici disciplinati dalla presente normativa, che diversamente non compare nelle altre sezioni;

#### **Art. 24 - VARIANTI AL PRG ADOTTATE**

- titolo : inserire l’espressione “E STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI”;
- punto 24.1 : l’intero testo viene così riformulato: “Negli ambiti individuati nella tavola B1 come “VPRG Conterie” e “VPRG Agostiniane” sono fatte salve le norme previste dalle rispettive Varianti come definitivamente approvate con atto deliberativo regionale, anche se in contrasto con le presenti norme.”;
- alla fine aggiungere il seguente nuovo punto:  
“24.2 – Nell’ambito individuato nella tavola B1 come “PIP” in Sacca Serenella, si applica la normativa che disciplina gli interventi ammessi dallo strumento attuativo vigente”.

#### **8.3 - Per le osservazioni**

In conformità alle determinazioni assunte al precedente Capitolo 7, va adeguata la cartografia ed il corpo normativo.

4 0 3 7     1 5 DIC. 2000

**8.4 - Ulteriori prescrizioni**

Si prende atto e si recepisce quanto sottoscritto dal Comune e gli Organi decentrati dello Stato relativamente ai beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile dello Stato: il Comune dovrà pertanto recepire le modifiche introdotte con le intese sottoscritte in data 21.10.98, aggiornando i testi normativi e la cartografia di progetto.

Si recepiscono le osservazioni geologiche espresse dal competente ufficio regionale in data 23.05.2000, che subordina gli interventi all'esito positivo di specifiche e puntuali indagini eseguite secondo le disposizioni del D.M. 11/3/1988, e che in particolare segnala - per il settore posto a Nord ricadente nell'area della recente imbonimento - *“che tali terreni di riporto e di discarica possiedono un grado di consolidazione e di assestamento estremamente basso e, pertanto, sono verosimilmente soggetti a fenomeni di abbassamento e di cedimento anche differenziale. Di questo si dovrà necessariamente tenere conto, nei tempi successivi all'esecuzione degli interventi, in relazione al tratto di fondazione che potrebbe risultare 'scoperto'.”*

**Tutto ciò premesso**, la Commissione, con voti unanimi dei 14 presenti aventi diritto al voto, ed il voto consultivo di astensione espresso del rappresentante del Comune,

**E' DEL PARERE**

- **CHE** la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia per l'isola di Murano descritta in premessa, sia meritevole di **approvazione** – ai sensi dell'art. 45 della LR 61/85 - con le **modifiche d'ufficio** esposte nelle CONCLUSIONI, come composta da:

- Tav. B0 – Ambiti territoriali di trasformazione – scala 1:2000;
  - Tavole serie B1 – Categorie tipologiche delle unità di spazio - (n. 10 elementi in scala 1:500);
  - Tav. B2 – Aree assoggettate agli standard dalla legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 – scala 1:2000;
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Estratto del dispositivo – punto 1) della delibera di C.C. n. 338 del 29-30 settembre 1997, contenente il testo modificato dell'art. 11, parte II, N.T.A.
- **CHE** in merito alle osservazioni sia da decidere secondo quanto esposto al precedente Cap. 7.

*Gli elaborati dovranno essere modificati in conformità alle modifiche introdotte d'ufficio e alle osservazioni accolte.*

Vanno visti n. 14 elaborati.

**OMISSIS**

**IL SEGRETARIO**  
F.to **FRANCESCA BARINA**

**COMMISSIONE TECNICA REGIONALE**

« Sezione Urbanistica »

Per copia conforme all'originale  
consta di n. 9 fogli.

Venezia, li 5-6-2000

**IL SEGRETARIO**  
**FRANCESCA BARINA**

**IL V. PRESIDENTE**  
**(F.to LUIGI CHIAPPINI)**



**CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO**  
(VII Legislatura)

**SECONDA COMMISSIONE**  
**CONSILIARE PERMANENTE**

Venezia, 14 settembre 2000  
Palazzo Ferro Fini - San Marco, 2322  
tel. 041 2701 327 / 328 / 329 - fax 041 5256366  
e-mail: comcons2@consiglio.regione.veneto.it

10327

Prot. n. /0702  
Rif. prot. n. 6122 del 12 luglio 2000

**OGGETTO: Parere alla Giunta n. 5**  
Comune di Venezia. P.R.G. Variante al P.R.G. per l'Isola di Murano.

Al Signor **PRESIDENTE**  
del Consiglio Regionale

**S E D E**

La Seconda Commissione consiliare, nella seduta in data 12 settembre u.s., concluso l'esame dell'argomento, ha espresso all'unanimità - presenti i Consiglieri Bazzoni (F.I., con delega del Cons. Conte LV-LN-P), Sernagiotto (F.I.), Prior (A.N.), Frigo, Franchetto (Insieme per il Veneto) - , parere favorevole, per quanto di competenza, all'approvazione della variante al PRG del Comune di Venezia per l'Isola di Murano con le modifiche d'ufficio proposte dalla CTR in data 24 maggio 2000, argomento n. 227, integrate dallo stralcio integrale degli interventi denominati PP1 e PP2.

Distinti saluti.

**IL PRESIDENTE**  
**Raffaele Bazzoni**

ORIGINALE

Data, 19 LUG. 2000

Protocollo N° (da citare nella risposta) 43401

Allegati N°

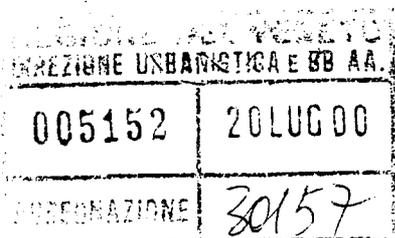
Oggetto Prot. 3775/30157 in data 06.06.00 - COMUNE DI VENEZIA  
MURANO - Variante al PRG per l'isola di Murano ai sensi e per gli effetti della L.R. 61/85 e della L.R. 80/80, anche ai fini dell'adeguamento al PALAV. Prog. UT.

Al Signor Segretario Regionale per il Territorio S E D E



Al Signor Dirigente Direzione Urbanistica S E D E

Al Signor Sindaco del Comune di 30124 VENEZIA



La Commissione per la Salvaguardia di Venezia, nella seduta n. 14/00 del 18 luglio 2000,

- vista la Legge 171/73, la Legge 798/84, la Legge 360/91 e il decreto legge 29 marzo 1995, n. 96, coordinato con la legge di conversione 31 maggio 1995, n. 206;
- visto il Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

con voto n. 19/43401

HA ESPRESSO

parere FAVOREVOLE in merito alla pratica richiamata in oggetto, facendo proprio e confermando il parere della Commissione Tecnica Regionale n. 227 del 04.05.00.

Non si restituisce, vistato, un esemplare degli elaborati pervenuti, in quanto trasmessi in copia unica.

IL PRESIDENTE dott. Giancarlo Galan -



Commissione per la Salvaguardia di Venezia  
Le Priuli - Cannaregio 99 - 30121 Venezia - tel. 041/2792287 - fax 041/2792140



GIUNTA REGIONALE DEL VENETO  
Copia conforme all'originale  
conservato agli atti

Venezia, **27 DIC. 2000**

p. Il Segretario  
Rag. Maria Claffa Martignon



---

**DIREZIONE RAGIONERIA E TRIBUTI**

---

Visto e assunto l'impegno di L. \_\_\_\_\_ (  \_\_\_\_\_ ) sul cap. \_\_\_\_\_

del bilancio di previsione per l'esercizio \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ (art. 54 della l.r. 9 dicembre 1977, n. 72)

Venezia, \_\_\_\_\_

---